

## **НЕЗАКОННЫЕ ВЗНОСЫ из кармана собственника**

**По данным Росстата, сегодня в России около 20,5 миллиона квадратных метров жилья относится к аварийному фонду, а почти 80 миллионов – к ветхому. Однако в реальности эти цифры нужно умножать как минимум на два, так как многие дома не признаются ветхими или аварийными по причине того, что у местных властей просто нет средств на переселение жильцов в нормальные условия. Деньги, необходимые для приведения всего жилого фонда в надлежащее состояние, для бюджетов просто неподъемные. Речь может идти о нескольких триллионах рублей. Поисковать их государство решило в карманах собственников жилья**

### **Оба варианта – за ваш счет**

До вступления в силу Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон № 271-ФЗ) финансировать капитальный ремонт помогал Фонд реформирования ЖКХ. Теперь фонд спонсирует только переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. За капитальный ремонт будут платить собственники жилплощади в многоквартирных домах. Эти платежи являются обязательными. Размер ежемесячных взносов в каждом регионе устанавливается отдельно и варьируется от 5 до 7,5 рубля с квадратного метра.

К концу 2014 года региональные программы капремонта действовали уже в 55 субъектах Федерации. Остальные регионы введут взносы в течение января-марта 2015 года. В «зависшем» состоянии находятся лишь Ямало-Ненецкий и Чукотский АО, Республика Карелия, Автономная республика Крым, Калининградская и Тюменская области, два города федерального подчинения – Москва и Севастополь. Здесь еще не приняты региональные программы, поэтому новый платеж в квитанциях может появиться не ранее октября 2015 года (10 месяцев – это минимальный срок, в который нужно уложить публикацию программы, создание регионального оператора, проведение общих собраний собственников жилья в многоквартирных домах по выбору способа управления средствами капремонта и прочие мероприятия).

Закон № 271-ФЗ по сути не привнес новую норму в гражданское право, так как в ГК РФ (ст. 210) и в ЖК РФ (п. 1 ст. 158) четко прописано: ответственность за содержание жилья, находящегося в собственности, лежит на его собственниках. Другими словами, человек, купивший, приватизировавший или иным способом получивший право собственности на квартиру в многоквартирном доме, получает не только права, но и обязанности по содержанию жилья в надлежащем состоянии (ремонт крыши, фасада, фундамента и т.д.).

С учетом неприятной закономерности, когда деньги исчезают либо используются не по назначению, гражданам необходимы гарантии, что средства капремонта не разворуют и направят на цели, для которых осуществлялся их сбор. Закон № 271-ФЗ решает эту проблему следующим образом. Первый вариант – накопление взносов на счете регионального оператора. Хотя этот вариант наиболее распространен, он фактически противоречит Гражданскому кодексу РФ и Конституции РФ. Как было отмечено выше, собственник несет бремя содержания своего имущества, но не чужого. Однако чиновники разрешают использование собранных средств с одного дома на капитальный ремонт другого согласно утвержденному графику. Остается только догадываться, каким образом будет сформирована очередь и кому выделят в первую очередь помощь, а чей дом отремонтируют через 10 лет.

Второй вариант: организованные собственники жилья (в первую очередь ТСЖ) вправе открыть собственный специальный счет, куда будут перечислять взносы на капитальный ремонт в целях формирования фонда капитального ремонта.

При этом средства с такого счета могут быть использованы только для капитального ремонта и ни для чего другого.

В случае если управляющая компания самовольно повысит размер взноса, собственники вправе обратиться в суд.

### **Переплату вернуть**

Судебная практика по Закону № 271 -ФЗ уже начинает складываться. Как правило, люди оспаривают незаконность введения взносов на капремонт. Рассмотрим типичный случай.

Жительница города Салават (Республика Башкортостан) Ирина Тимошина обратилась с исковым заявлением к ООО «Жилкомзаказчик», которое управляет ее домом. Суть ее претензий такова. Несмотря на то, что общим собранием собственников жилья решение о проведении капитального ремонта дома не принималось, размер взносов не устанавливался, УК взимает плату за капитальный ремонт дома.

Управляющая компания, со своей стороны, заявила, что дополнительный платеж установлен, чтобы возместить затраты на проведенный ремонт кровли.

Суд, выслушав участников процесса, удовлетворил исковое заявление И. Тимошиной по следующим основаниям. Принятие решения о ремонте общего имущества собственников жилья в многоквартирном доме отнесено статьей 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников жилья. Истцом заключен договор управления многоквартирным домом с УК, по условиям которого управляющая организация обязуется оказать комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества. Пунктом 4.9 Договора управления предусмотрено, что УК может указывать в платежном документе в составе начисленной платы за жилое помещение взнос на капитальный ремонт общего имущества дома. Однако

лишь при условии, что на общем собрании собственников было принято решение о проведении капремонта. Это решение должно быть оформлено дополнительным соглашением.

Однако ответчик не представил доказательств, что собственники помещений в данном доме принимали решение на общем собрании о сроках проведения капремонта и об оплате соответствующих расходов. В нарушение условий пункта 4.18 Договора управления дополнительное соглашение к нему не заключалось.

Произведенный ремонт кровли не дает оснований для взыскания этих средств с собственников жилья путем ежемесячного сбора средств, поскольку доказательств утверждения на общем собрании собственников сметы и порядка оплаты этих работ не имеется. Тем самым ответчиком нарушены положения ч. 2 ст. 158 ЖК РФ, оснований для сбора с собственников жилых помещений в многоквартирном доме платы за капитальный ремонт у ответчика не имелось.

При таких обстоятельствах суд признал обоснованными требования И. Тимошиной о незаконности установления платы за капитальный ремонт. Управляющую компанию суд обязал сделать перерасчет платежей и вернуть И. Тимошиной излишне уплаченные суммы.

#### Решают жильцы

Несмотря на итоги данного судебного разбирательства, второй вариант управления средствами на капремонт (через открытие спецсчета в банке) многим кажется более предпочтительным. Прежде всего, капитальный ремонт не привязан к установленному чиновниками плану, следовательно, сделать его можно раньше, чем в порядке очереди. Главное – не допускать злоупотреблений со стороны управляющей компании.

Кроме того, собственники сами устанавливают размер ежемесячных взносов (размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ). Ремонтные работы выполняет управляющая компания или любая другая организация по решению собственников. Банк перечислит деньги подрядчику только после того, как владельцем спецсчета будет представлен акт приемки работ, подписанный представителями собственников, органов местного самоуправления.

В случае если собственники многоквартирного дома до конца 2014 года не определятся, каким образом собирать средства на капитальный ремонт общего имущества, они по умолчанию попадают в региональный фонд. Так или иначе, избежать этих расходов не получится.

Учтите, что в соответствии со ст. 165 ЖК РФ взнос на капремонт является обязательным платежом, и за его просрочку предусматривается пени в размере 1/300 от ставки рефинансирования Центрального банка. Решение собственников об отказе от уплаты будет являться незаконным. Деньги с неплательщиков могут взиматься и в судебном порядке.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений. Инициировать это собрание могут как сами жильцы, так и региональный оператор или управляющая компания. Но что делать, если откладывать капремонт уже нельзя, а средств недостаточно? Можно взять кредит в банке под поручительство регионального фонда. Если ТСЖ открыло спецсчет, то ему придется сначала перейти в региональный фонд и затем платить ему, пока не будет погашена сумма, потраченная на капремонт.

Следует отметить, что ТСЖ, которое перечисляло денежные средства в региональный фонд, может выйти из него и открыть специальный счет. И если плановый ремонт в его доме еще не был произведен, денежные средства будут перечислены на спецсчет. Если ремонт уже произведен, но перечисленных средств не хватило и фактически доплачивал региональный фонд, то ТСЖ должно сначала погасить долг и только потом открывать спецсчет.

*Л. БАКОНИНА,  
юрист*

*Ваше право. – 2014. – декабрь. – С. 9.*